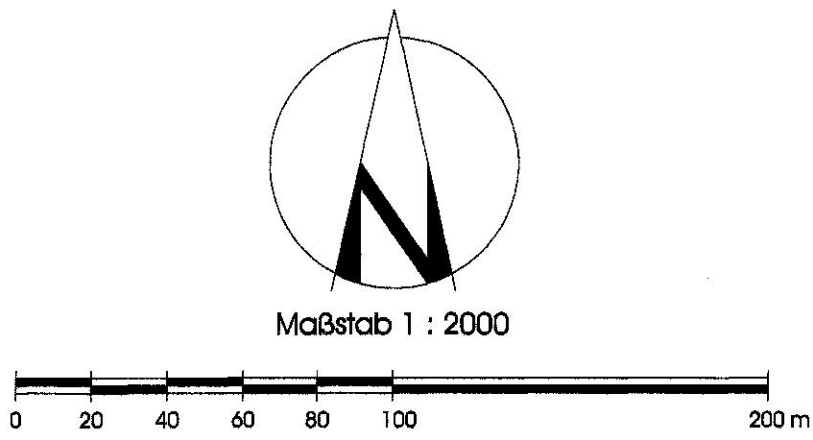


SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST- LICHTENHAGEN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 1

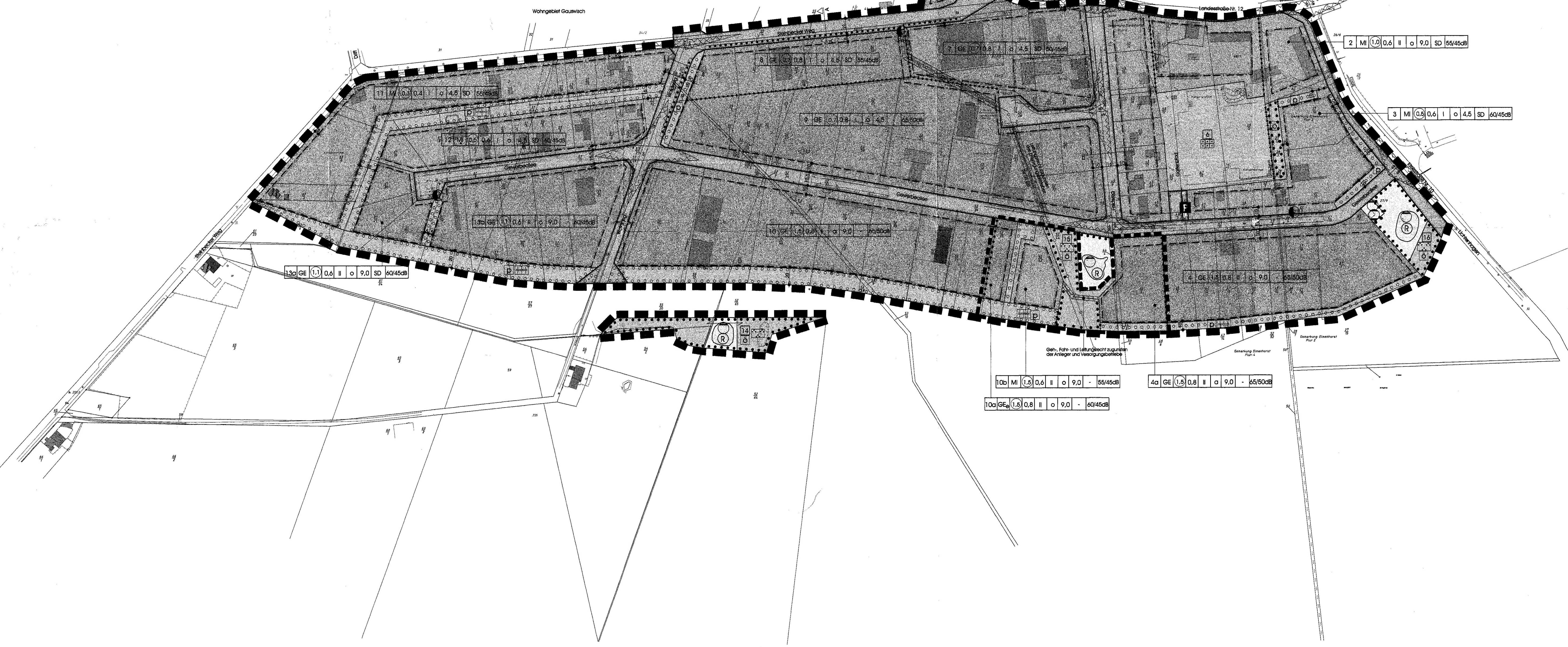
FÜR DAS GEWERBE- UND MISCHGEBIET „STEINBECKER ECK“
SÜDLICH DES STEINBECKER WEGES, BEIDSEITIG DES WALDWEGES IN ELMENHORST

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468 und S. 812) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28. 08. 2003 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung der 4. Änderung für das Gewerbe- und Mischgebiet „Steinbecker Eck“ südlich des Steinbecker Weges, beidseitig des Waldweges in Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Lageplan vom 10. 03. 1998
Vermessungsbüro Marthey & Schmidt
Bldwstr. 3, 18146 Rostock-Hinrichsdorf



Planverfasser:
Bauleitplanung: **APM** Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr
Responsible for the planning and design of the building and the surrounding area.
Dr.-Ing. Frank Mohr
Am Steinbecker Eck 1, 18146 Rostock-Hinrichsdorf, Tel. 0381/77 88 455

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 88).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1-11 BauNVO)

Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)

Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Geschossmäßeinheit GFZ als Höchstmaß, z.B. 0,7

II Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, z.B. 0,6

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

9,0 Höhe baulicher Anlagen bzw. Traufhöhe als Höchstmaß, z.B. 9,0 m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

o Abweichende Bauweise

SD Satteldach

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Offentliche Parkfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbesitzung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:

Trafo

Gas

Abwasser

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Schutzgrün

Dauerkleingärten / Kleingartenanlage: KG

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreieck

1. Für die Traufhöhen bzw. Oberkante der Gebäude ist die jeweilige öffentliche Straße vor dem Gebäude die Bezugsebene.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

HAUPTVERSORGUNGSGE- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

unterirdisch mit Kapazitätsangabe

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wasserflächen

Zweckbestimmung:

Regenrückhaltebecken

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Nummer der Fläche

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Bemaßung (z.B. 20,0 m)

vorhandene hochbauliche Anlage

Schnittführung

Zuordnung

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Für die Traufhöhen bzw. Oberkante der Gebäude ist die jeweilige öffentliche Straße vor dem Gebäude die Bezugsebene.

Bauweise: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Auf den Flächen, für die die abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude mit Gebäudelängen über und unter 50 m zulässig. Bei den Abstandflächen sind die vorgegebenen Baugrenzen zu beachten.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke): § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die Sichtdreiecke sind oberhalb 0,7 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sich verjüngender bzw. sich behindernder Nutzung freizuhalten.

Gründordnung: § 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b; § 9 Abs. 1a BauGB

Private Grünflächen sind mit einer geschlossenen Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Je 2 m Fläche ist mindestens ein 2 x verästelter Baumstumpfgehölz zu pflanzen. Pflanzarten: Eiche, Birke, Rotföhre, Roter Hainbuche, Schlehe, Weißdorn, Hasel, Schneeball, Hundsrose, Salweide.

Die übrigen, nicht baulich genutzten Flächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen, je 400 m² ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbau (Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn) in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verästelter Baumstumpfgehölz zu pflanzen.

Entlang der nicht angebauten Grenzen ist eine mindestens 2 m breite Gehölzpflanzung mit heimischen Arten, Gehölze wie Nr. 4, anzulegen. Nadelbäume, mit Ausnahme von Kiefer, sind unzulässig.

In den Straßen sind im Abstand von weniger als 35 m großkronige, heimische Laubbäume (Winterlinde, Eiche und Stieleiche) mit einer Pflanzgröße von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verästelter Baumstumpfgehölz zu pflanzen. Die Baumschreiben sind mindestens 6 m² groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anlagenschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern (Heckenkirsche, Alpen-Johanniskraut, Glanzrose, Silberrosen und Spierstrauch) oder Rasen zu begrünen.

Auf Stellplatzflächen ist für 5 Stellplätze mindestens 1 großkroniger, heimischer Laubbau (Winterlinde, Eiche und Stieleiche) in einer Pflanzgröße von mindestens 18 cm Stammumfang in 3 x verästelter Baumstumpfgehölz zu pflanzen. Die Baumschreiben sind mindestens 6 m² groß anzulegen.

Fassaden mit mehr als 25 m Länge sind je 3 m mit einem Selbstklimmer, Ranker oder Schlinger (Pfaffenhuthe, Anemonenwäldchen, Gemeine Waldrebe, Järlangerleibler, Immergrün, Heckenkirsche, Wilder Wein, Kletterrosen) zu begrünen.

Der Verbindungsweg über die Grünfläche Nr. 15 (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsbedürfnisse) ist mit Klopffaser oder Rasengittersteinen zu befestigen. Die damit verbundenen Eingriffe in Boden und Natur sind durch die geringere Grünflächenzahl (0,8 statt 0,9) im Baufeld 10b ausgeglichen.

Der Grünanlagen für die Baufeld Nr. 17 erfolgt durch die Pflanzung von 17 Obstbäumen auf einer extensiv genutzten Grünfläche westlich des Vorgeläses „Schwemmteich“ (Teilfläche des Flurstücks 95, Flur 1 der Gemarkung Lichtenhagen).

Örtliche Bauvorschriften/Gestalterische Festsetzungen: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V

11. Satteldächer sind nur mit 25 - 49 Grad zulässig.

12. Dachgebäude sind auf Satteldächern mit mehr als 37 Grad Dachneigung zulässig.

13. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung innerhalb der Grundstückseinfriedung zulässig. Werbeanlagen oberhalb des 1. Vollgeschosses sind unzulässig. Für Unternehmen, Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem zulässig.

Lärmschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

14. Die für die Baufelder angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte gelten als Höchstwerte, der erste Wert für tags, der zweite Wert für nachts.

Baugrundstücke: § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

15. Im Baufeld 10b der Planzeichnung (Mischgebiet) sind maximal vier Einfamilienhäuser zulässig.

Ausgleichsmaßnahme:

16. Zum vollständigen Ausgleich beim Flächentausch zwischen Baufeld 4a und der Grünfläche Nr. 15 sind 6 Winterlinde mit einer Pflanzgröße von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verästelter Baumstumpfgehölz entlang der Westgrenze der Grünfläche Nr. 15 zu pflanzen. Dabei ist der Abstand von 2,5 m zur vorhandenen Hauptleitung (RS DN 500) einzuhalten.

17. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 16 ist eine 3-reihige Hecke mit Oberfläch zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe und der Reihen untereinander muss 1,50 m betragen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die Baumreihe muss 5 % der Gesamtzahl betragen.

STRASSENQUERSCHNITTE (EMPFEHLUNG), M 1 : 200, Maße in m

A Steinbecker Weg

2,0 6,0 2,0 1,5 6,25 2,5 2,5 2,0 2,0

10,0 21,0 11,0

B Waldweg

2,0 6,25 2,5 2,0 4,0 2,0

10,25 18,25 8,0

C Gewerbeallee

2,0 2,0 2,5 6,25 2,5 1,5 4,5

10,25 15,5 10,0

D Feldweg

2,0 2,5 2,5 6,25 2,5 2,5 2,0

10,25 16,0 10,0

E Gartenpfad

2,0 4,5 7,0 4,5 2,0

10,0 20,0

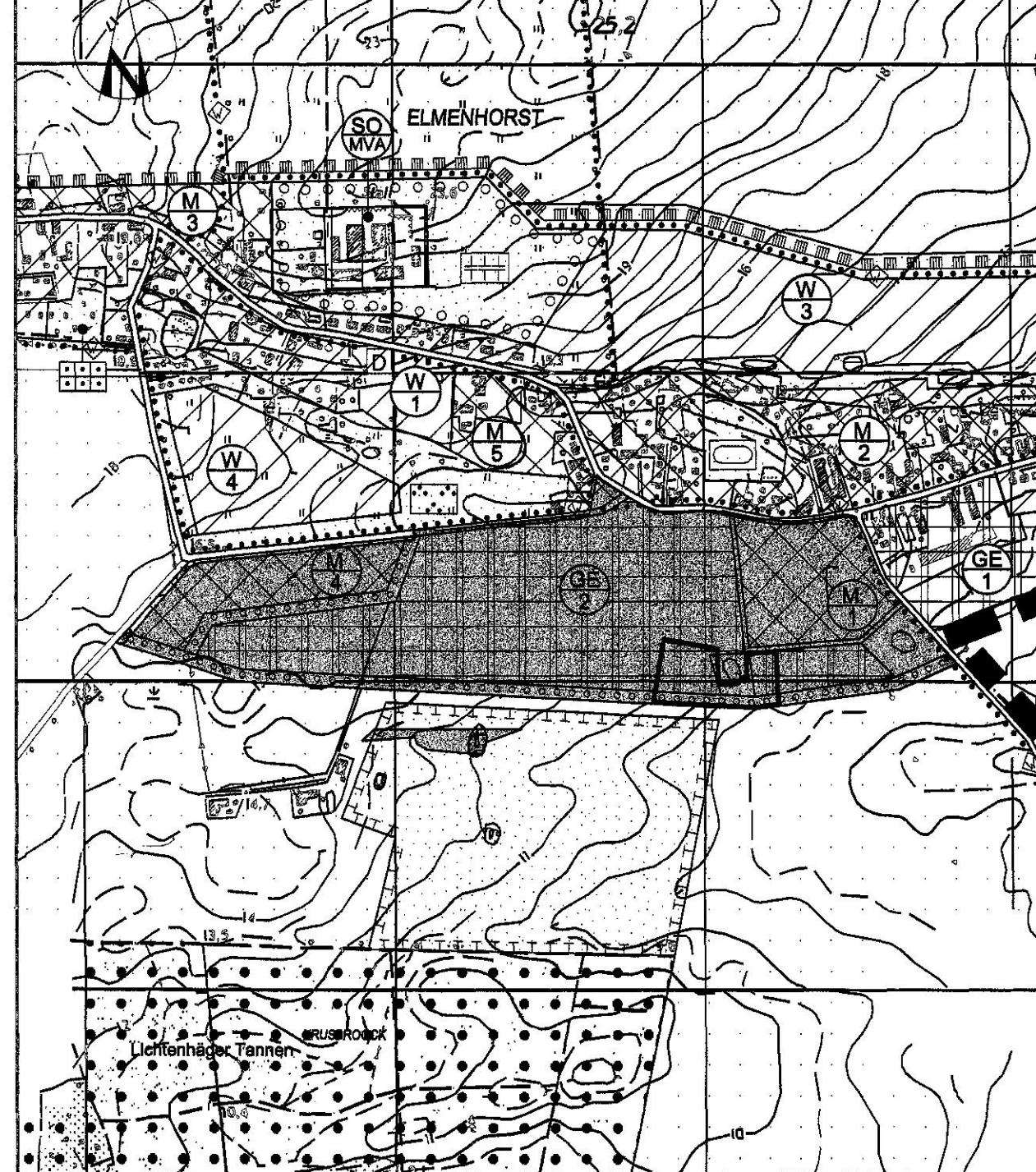
KFZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche; S = Sicherheitsbereich; L = Landweg; OB = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück; SL = Straßenleuchte

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan ist am 06. 08. 1993 in Kraft getreten.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist seit 12. 12. 1994 wirksam.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist seit 15. 05. 1996 wirksam.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist seit 15. 08. 2001 wirksam.
- Der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 19. 12. 2002 gefasst und am 07. 02. 2003 im Amtsblatt „Der Landbote“ bekanntgemacht.
- Die Landesplanung wurde beteiligt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 18. 02. 2003 durchgeführt.
- Die von der 4. Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28. 01. 2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 19. 12. 2002 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung der 4. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes in der Fassung der 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 19. 02. 2003 bis zum 25. 03. 2003 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den gebotenen bzw. ersetzten Teilen während der Ausstellungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07. 02. 2003 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung am 26. 08. 2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26. 08. 2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26. 08. 2003 genehmigt.
- Die Satzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ist mit Schreiben vom 08. 07. 2003 dem Landrat des Landkreises Bad Döberan gemäß Anzeigerlass des Ministeriums für Bau, Landwirtschaft und Umwelt vom 05. 02. 1998 angezeigt worden.
- Die Bebauungsplanzeichnung in der Fassung der 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09. 07. 2003 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vernetzung von Verkehrs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung in der Fassung der 4. Änderung ist mit Ablauf des 05. 07. 2003 in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die Satzung vom 15. 01. 1999 außer Kraft getreten.

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, M 1 : 10 000

mit farblich gekennzeichnetem Geltungsbereich



ELMENHORST-LICHTENHAGEN

Gemeinde des Amtes Warnow-West
Landkreis Bad Döberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1

- 4. Änderung -

Gewerbe- und Mischgebiet „Steinbecker Eck“

südlich des Steinbecker Weges, beidseitig des Waldweges in Elmenhorst

Elmenhorst/Lichtenhagen, Horst Harbrecht
Bürgermeister